

Rio Nuevo

15 april 2011



RIO Nuevo is uitgenodigd bij Friso de Zeeuw en Agnes Franzen op de TU Delft. Tijdens deze bijeenkomst staat de beweging in het vakgebied van gebiedsontwikkeling centraal: Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: WAT NU TE DOEN? Deze naam is de titel van de handleiding voor de praktijk, die in februari 2011 verscheen in het kader van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling.

(http://www.gebiedsontwikkeling.nu/workspace/uploads/2011.2.26_gebiedsontwikkeling-in-1300659485.pdf).

(Naast deze handleiding verscheen zeer recent, de dag voor onze bijeenkomst, ook in het kader van de Praktijkleerstoel 'Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp!' mede samengesteld door onze Henk en partner H2Ruimte). (<http://www.bk.tudelft.nl/live/pagina.jsp?id=4c0cbb7d-1451-4bff-8d26-4d7f852aef6c&lang=nl>)



Friso de Zeeuw benadrukt in zijn inleiding dat er verschillende oorzaken zijn die de dynamiek binnen gebiedsontwikkeling versterken. Vanuit de tien acties voor gebiedsontwikkeling belicht Friso dat eindgebruikers meer zeggenschap krijgen, vakmanschap en innovatie het verschil gaan maken en daarnaast ook het te veel aan plannen (met overtrokken ambities) zal veranderen.

In huidige praktijk van gebiedsontwikkeling is volgens Friso de economische invalshoek te veel naar de achtergrond verdwenen. We moeten ons aanpassen aan de economische werkelijkheid en daarin meegaan. Een belangrijk onderdeel hierin is de financiële opgave. Wie worden nu onze nieuwe financiers? FGH bank zegt nog steeds geld te hebben voor goede grote projecten. De toekomst lijkt wel te zijn dat investeringen lager worden, dat heeft effect op het aantal banen (minder) en het aantal te maken en uit te voeren plannen (minder). Naast financiers zijn nieuwe waardemakers/verdienkans ook van belang. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan energie, of meer verbinding leggen tussen sectoren zoals ruimte en water. Hoe nu te gaan verbinden en te combineren? De extra noodzaak is er.

Er worden drie richtingen gesignaleerd:

- Go with the flow – Kijk waar de economie zich goed houdt en investeer juist daar
- Veel kleinschaliger, nog arbeidsintensiever en terugdringen van de kosten
- Het collectieve doel met individuele wensen combineren; meegekoppelde belangen

De discussie is gericht op de koppeling rondom het thema Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit is en de resultaten van de Rio Nuevo netwerkbijeenkomst december 2010: Gebiedsontwikkeling, de veranderende wereld, dynamiek in het RO vakgebied en wij als de nieuwe generatie professional.

RO is luxe

Friso geeft aan dat RO gezien kan worden als een luxe maar dat op sommige onderdelen het weldegelijk van belang blijft om preciezer te detailleren zoals bij de kantorenmarkt. Ruimte om de

hoeveelheden aan plannen te maken die we nu hebben geeft een luxe aan. Hoe kunnen we toe naar gedeelde concepten? Een koppeling tussen ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Ook hierin is het belangrijk om mee te gaan met de flow. Geen grote ambities te willen, maar kleinschalig in te grijpen binnen een realistisch economisch perspectief. Blauwstad – Meerstad en Wieringerrandmeer zijn voorbeelden waaruit blijkt dat het niet haalbaar is om grote bewegingen tot stand te brengen vanuit de Randstad. Niet zelf creëren, maar aansluiting vinden bij de bestaande situatie/locatie. De Achterhoek heeft al een halvering gemaakt van haar nieuwbouwplannen. Regionaal is hier overgenomen wat de gemeenten wel en niet konden. In Eindhoven is duidelijk op prioritering ingezet van kansrijke plannen. Dus kijken naar de combinatie van reeds gedane investeringen en naar het marktperspectief.

- we zijn wel heel erg op de toekomst gericht – meer focus op het hier en nu. Het benutten van de bestaande kwaliteiten.

- uit de RO de sociale component halen (geld weggooien) en inzetten en meegaan met economische invalshoek

Betaalbaarheid van gebiedsontwikkeling

In het verleden konden de kosten van bijvoorbeeld het maken van ambitieuze plannen worden weggezet en later worden terugverdiend. Maar nu is de financiering van projecten moeilijker geworden. Hoe krijg je voor je geld zoveel mogelijk functionaliteit? Waar krijg je de meeste functie voor je euro? Daarnaast moet op kosten worden bezuinigd.

Het doen van grootschalige voorinvestering wordt lastig. Er is een verschuiving van investeringen te zien van banken naar andere investeerders. Wie heeft baat en kan kosten betalen. Moet in de toekomst de directe link tussen kosten en baten wel behouden blijven. Wie spreek je bijvoorbeeld straks aan om mee te betalen aan Kinderdijk...de japanners?

We vragen van mensen een meer actieve houding. En naar constructies die passen bij de te realiseren opgaven. Bijvoorbeeld het realiseren van pakket woning + energie, of woning + taxirit.